

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24

引言

在二零二三年十月三日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/23A》。該圖現重新編號為 S/H1/24，並載於**附件 A**。

A

《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/22》自發還後所作的修訂

2. 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/22》於二零二二年十月十八日發還城規會以作修訂。二零二二年十一月十八日，城規會根據《原有條例》¹第 5 條展示已納入修訂的《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/23》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。就分區計劃大綱草圖作出的修訂涉及把位於薄扶林道及蒲飛路交界處的部分「政府、機構或社區」地帶(面積約 1.96 公頃)上的建築物高度限制，由四層修訂為主水平基準上 115 米及主水平基準上 155 米(**修訂項目 A**)，以落實城市規劃委員會(城規會)轄下的都會規劃小組委員會(小組委員會)就一宗由香港大學(港大)根據《原有條例》第 12A 條申請(第 12A 條申請)所作的決定。而有關第 12A 條申請為修訂相關用地的建築物高度限制，以便在港大蒲飛路校園進行體育、康樂及教學設施發展。

3. 分區計劃大綱草圖的《說明書》亦已就上述修訂內容作出相應修訂。

¹ 《原有條例》是指緊接二零二三年九月一日之前有效的《城市規劃條例》。

申述和意見

4. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會共收到 **33** 份有效的申述。城規會在二零二三年二月十日公布申述的內容，以徵詢意見，其間收到 **10** 份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年六月十六日的會議上考慮了有關的申述及意見。

表示支持的申述(30 份)

5. 在 30 份表示支持的申述中，一份由港大(**R1**)提交，其餘 29 份由個別人士(包括附近居民(**R16**、**R17** 及 **R24**)和港大舊生(**R20** 至 **R22** 及 **R28**))提交。有關表示支持的申述所提出的主要理由／意見撮述如下—

- (a) 港大需要善用其土地資源的發展潛力，以應付不斷上升的需求。隨着港大的教學、學習、研究和學術會議持續增加，按照「政府、機構或社區」地帶的現有建築物高度限制，實在無法充分發揮用地的發展潛力，以滿足港大日益增加的需求；
- (b) 擬議發展將善用該用地，殘舊兼過時的設施會被取締，新校將符合一流國際大學的標準；
- (c) 修訂建築物高度限制將有助港大發展全新的地標樞紐／現代化的學術、住宿、文化和體育設施綜合大樓／提供額外的多功能先進學術空間，為未來的港大學生提供一流的學習體驗，並吸引優秀人才和外國學生／學者加入港大。此舉對港大及其經管學院的日後發展極為重要；
- (d) 透過改善公共空間和通道連接(即闢設多條新的行人通道連接薄扶林道，蒲飛路和士美菲路；擴闊蒲飛路／士美菲路交界處的行人路)，新校園將可惠及鄰近地區。擬議發展為道路擴闊工程帶來契機，改善蒲飛路與士美菲路交界處的交通情況。設於薄扶林道的新巴士站會改善交通流量。公眾可使用平台層的行人徑和綠化空間；以及
- (e) 會加入不同的設計元素，包括採用梯級式建築物高度設計、把建築物後移和進行多層綠化等，為學生和附近居民塑造更佳的環境。為加強通風和增加景觀開揚度，建築物間距和建築物坐向／排列方式亦已納入項目的設計。

表示反對的申述(3份)

6. 當局收到三份表示反對的申述(**R31 至 R33**)，由個別人士提交。有關表示反對的申述所提出的主要理由／意見及建議撮述如下—

發展需要

- (a) 由於學生和教職員人數沒有增加，加上有更多課程會在線上授課，而未來數十年香港和內地適齡學生人數將會減少，因此不需要額外的設施；
- (b) 港大應考慮善用現有的設施，以及在邊境附近發展大學附屬校舍，方便學生和教授交流；

視覺及空氣流通方面

- (c) 擬議發展會令該處出現巨型的屏風建築，徹底改變該區的景觀，造成混凝土及玻璃幕牆的屏風效應；
- (d) 該用地先前四層高的建築物高度限制，與薄扶林道及蒲飛路繁忙交界處一帶的環境配合，故應保留該處低矮的構築物；
- (e) 課室將會設於地下三層，完全沒有天然光線和通風；
- (f) 處所前方的高牆將對舍堂村的生活質素造成負面影響。相對於原來低矮的發展，空氣流通預計會變得更差。此外，港大沒有提供關於對住宅處所通風和天然採光影響的資料；

行人連接

- (g) 本港的大學不再對外開放，讓公眾自由進出。學校極不鼓勵公眾進入大學校園，而大學管業處亦可隨時下令關閉進入大學的通道。沿校園外圍走，並不會縮減前往港鐵站的時間；
- (h) 闢設高架行人道而非地面過路處，並不會便利行人；

景觀方面

- (i) 內地段第7704號餘段2有403棵樹，只有35棵會保留。補種的125棵樹屬一般園林品種。由此可見，並不會為餘下250棵進行補種；

其他

- (j) 用地原本的戶外體育設施已被拆去，而新發展項目內的體育設施只限建造在剩餘的空間內。體育設施的質素及數量均會受到擬議發展影響；以及
- (k) 港大把蒲飛路休憩處重置於附近一幅政府土地上，由於該幅政府用地處於地勢較高位置，有關的重置建議實際上是把公共設施從社區收回供港大使用。

意見(10份)

7. 城規會收到 10 份意見，分別由港大(C1)及個別人士(C2 至 C10)提交，當中七名提意見人(C1、C2、C4 至 C6、C8 和 C10) 亦為申述人(即分別為 R1、R5、R4、R2、R3、R12 和 R31)。表示支持的意見所提出的主要理由，如未有在上述申述提及，則撮述如下—

有需要興建新校舍

- (a) 隨着學生及職員人數增加，港大的現有設施已經飽和，有需要增設場地，以供進行學術活動；
- (b) 港大所有課程在二零二二至二三學年已恢復面授課堂。實體課及教學活動、學術交流及會議正在復常，預計未來數年院校需要闢設更多會議場地，以促進跨院校、機構和學科的合作；
- (c) 在位於「政府、機構或社區」地帶的教學大樓闢設多元化的教學及會議場地，將可提升港大的容量，以應付疫情完結後線上線下並行的混合式教學需求；同時亦可在校園內提供更多先進的混合式教學場地，以便把身處不同校舍及國家的師生連繫起來；

² 該地段覆蓋薄扶林道及蒲飛路交界處的「政府、機構或社區」地帶及其毗鄰的「住宅(乙類)」地帶。

視覺及空氣流通方面

- (d) 港大已就擬議發展展開空氣流通評估。在採用合適的設計元素後，預計用地可達致良好的風環境，而且預期新的建築物不會對空氣流通造成重大影響；
- (e) 體育及教學綜合大樓的位置及坐向均經過審慎考慮。教學大樓亦會遵循《建築物條例》及相關規例就日照和通風所訂立的所有規定，以及其他環境方面的要求，確保毗連的學生宿舍會有良好的日照及通風；

暢達度和易行度

- (f) 自從政府解除與二零一九冠狀病毒病相關的限制以來，港大校園的進出通道已回復正常開放。港大堅持奉行向社區人士和訪客開放校園的政策。蒲飛路及士美菲路交界處附近的休憩處將改建為自動扶手電梯出入口，連接將予擴闊的行人過路處。預計優化建議可疏導車輛和行人流量，並為校園使用者和鄰近地區人士提供上山下山的另一路線選擇；
- (g) 有關項目將可改善該區行人和長者居民步行的暢達度和安全性，並為社區提供更多露天空間和提升社區的生活質素；
- (h) 港大於二零二二年第二季度通過網上調查收集公眾意見，參加者普遍支持增設自動扶手電梯和升降機，以改善薄扶林道與堅尼地城之間往返山上山下的通道；

綠化

- (i) 擬議發展項目會進行種植和闢設綠化設施(例如垂直綠化)。此舉既可令用地變得更宜居、更有生氣，亦可把蒲飛路沿路塑造成充滿朝氣的地方；
- (j) 用地內有385棵樹，其中35棵將會保留。補種比例約為1:1，有關用地將會種植共330棵新樹；

其他

- (k) 中西區區議會及不同的持份者在擬議發展項目的初步規劃階段已

獲諮詢；以及

- (1) 發展項目惠及較大範圍的中西區和港大不同年代的學生及職員，創造共贏局面。

城規會的決定

8. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 **R1 至 R30** 表示支持的意見，以及決定不接納 R31 至 R33，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由是把部分「政府、機構或社區」地帶上的建築物高度限制由四層修訂為主水平基準上 115 米及主水平基準上 155 米是恰當的，並有助港大在蒲飛路校園進行體育、康樂及教學設施的綜合發展以支持港大持續發展或未來擴展。在已獲同意的第 12A 條申請中，申請人所提交的相關技術評估確定在加入合適的設計及緩解措施後，擬議發展不會對周邊地區造成視覺、空氣流通、車輛交通、行人連接及景觀方面的負面影響(**R31 至 R33**)。

9. 城規會亦同意修訂分區計劃大綱草圖的《說明書》，以反映委員就修訂項目 A 提出的關注。該等關注涉及擬議計劃的綜合景觀及綠化設計、為公眾及學生／教職員提供的公共休憩用地，以及沿薄扶林道的建築物後移規定。

建議的影響

10. 核准《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/23A》對公務員及性別議題沒有影響。

11. 關於經濟方面的影響，修訂項目 A 有助港大在蒲飛路校園進行建議的體育、康樂及教學設施發展，以支持港大持續發展及未來擴展。

12. 修訂項目 A 不會造成財政方面的影響，因為有關地段屬港大私人擁有，而進行建議的體育、康樂及教學設施發展費用會由港大承擔，亦無須進行收地和清拆。

13. 關於環境方面的影響，技術評估確認，只要採取適當的緩解措施，預計擬議發展不會對環境造成無法克服的影響。在用地興建的擬議發展項目，將根據《香港規劃標準與準則》關於環境一章所制定

的相關環境指引和準則進行規劃、設計、施工和予以落實。

14. 關於可持續發展方面的影響，擬議重建會有助更善用土地資源，以配合教育需要。擬議重建可能會對該區造成環境影響，港大應採取適當的緩解措施，以紓緩該些可能造成的影響。

15. 關於家庭方面的影響，擬議發展將有助增加收生人數，因而提供更多機會讓人接受高等教育及提升收入。此外，擬議發展提供的就業機會將有助提升部分家庭的財務能力。

公眾諮詢

16. 當局在處理該宗已獲同意的第 12A 條申請的過程中，已按照《原有條例》的有關條文進行公眾諮詢。二零二二年五月二十日，城規會轄下的小組委員會在考慮該宗申請時已一併考慮公眾人士所提出的意見。

17. 在分區計劃大綱草圖的展示期內，當局於二零二二年十二月把一份文件送交中西區區議會議員傳閱，並邀請他們在分區計劃大綱草圖的展示期內向城規會秘書提交有關修訂項目的書面申述。城規會並無收到中西區區議員所提出的申述或意見。

宣傳安排

18. 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24》將會按照條例第 9D(2)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

19. 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24》載於

A A-I

A-II

附件 A 供議員參閱。附件 A 附錄 I 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。附件 A 附錄 II 載有分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

查詢

20. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二三年十月

《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24》

附件 A 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24》

附錄 I : 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24》的《註釋》

附錄 II : 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24》的《說明書》



圖例 NOTATION

ZONES		地帶
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	[Symbol]	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	[Symbol]	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	[Symbol]	高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	[Symbol]	規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	[Symbol]	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	[Symbol]	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	[Symbol]	最高建築物高度 (樓層數目)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
RESIDENTIAL (GROUP A)	26.19	15.19	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	3.94	2.29	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	2.69	1.56	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	0.22	0.13	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	25.23	14.63	政府、機構或社區
OPEN SPACE	8.50	4.93	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	8.91	5.17	其他指定用途
GREEN BELT	76.18	44.19	綠化地帶
RAILWAY	0.19	0.11	鐵路
MAJOR ROAD ETC.	20.36	11.80	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	172.41	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2023年10月3日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 3 OCTOBER 2023

Ms Carmen KONG 江嘉敏女士
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的堅尼地城及摩星嶺 (港島規劃區第1區) 分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 1 - KENNEDY TOWN & MOUNT DAVIS - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/H1/24

港島規劃區第 1 區堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H 1/24

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
- (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
- (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路／電車路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第 1 區

堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H 1/24

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(甲類)	1
住宅(乙類)	4
住宅(丙類)	6
住宅(丙類)1	8
住宅(戊類)	9
政府、機構或社區	14
休憩用地	16
其他指定用途	17
綠化地帶	24

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心
除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：	
食肆 教育機構 機構用途(未另有列明者) 場外投注站 辦公室 娛樂場所 私人會所 公廁設施 可循環再造物料回收中心 學校 商店及服務行業 訓練中心	

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。訂明可發展／重建至現有建築物高度的條文並不適用於用地的部分範圍，包括德輔道西 430 至 440A 號及 444 至 462A 號、皇后大道西 455 至 485 號及 521 至 543 號，以及長庚里 1 至 3 號(部分範圍在圖則上指定的最高建築物高度為主水平基準上 20 米)。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 227 273 平方米、最大非住用(商業)總樓面面積超過 20 000 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。此外，不少於 1 650 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。此支區內須提供不少於 3 518 平方米的公眾休憩用地。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 70 024 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。此外，此支區內須提供不少於 2 300 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 3 577 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。此外，此支區內須提供不少於 350 平方米的非住用總樓面面積作政府、機構或社區設施及不少於 135 平方米的公眾休憩用地。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (5) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 120 000 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。此支區內須提供政府規定的一個公眾貨車停車場和政府、機構或社區設施。
- (7) 為施行上文第(2)至(4)及第(6)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (8) 為施行上文第(6)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站、公眾貨櫃車停車場及其他政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(6)段所述的建築物高度限制及上文第(2)至(4)及第(6)段所述的總樓面面積限制，以及減少上文第(2)及第(4)段所述用作提供政府、機構或社區設施的整體總樓面面積。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及第(2)段所述的建築物高度和地積比率限制。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(丙類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.2 倍、最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(丙類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.75 倍、最大上蓋面積超過 25%，以及最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)及第(2)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及第(2)段所述的建築物高度、地積比率和上蓋面積限制。

住宅(丙類)1

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 公用事業設施裝置 宗教機構 住宿機構 學校

規劃意向

此地帶在符合特定的地積比率和建築物高度限制下，只限作低層至中層的住宅發展，以保存地區特色，並避免受較密集的發展在視覺、通風和交通方面所產生的負面影響。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過5倍和最高建築物高度超過12層，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率和建築物高度限制。

住宅(戊類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

**附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]
以外的建築物**

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站(露天總站或 車站除外)	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外)
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]

救護站	貨物裝卸及貨運設施
藝術工作室(直接提供服務或貨品者 除外)	工業用途(未另有列明者)
巴士廠	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外)
食肆(只限食堂)	場外投注站
政府垃圾收集站	辦公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
資訊科技及電訊業	康體文娛場所(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 ^Δ 的工業經營)	私人會所
辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體 製作、與工業用途有關的辦公室)	商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層；附屬陳列室 [#] 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公廁設施	汽車修理工場
公共車輛總站或車站	批發行業
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的 汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

- Ⓔ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。
- △ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。
- # 須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 懲教機構 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 在指定為「政府、機構或社區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上33米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及第(2)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 泳灘 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 碼頭(只限在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內) 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	燒烤地點 電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 碼頭(未另有列明者) 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。「休憩用地(1)」支區亦可提供空間作附連商業設施的消閒及康樂用途，以供公眾享用。

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「墳場」

靈灰安置所	分層住宅(只限員工宿舍)
火葬場	康體文娛場所
殯儀設施	公共車輛總站或車站
政府用途	公用事業設施裝置
墳墓	宗教機構
公廁設施	商店及服務行業(只限零售商店)
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶主要是提供擬用作墳場及設置其附屬設施的土地。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「商業、消閒及與旅遊有關的用途」

碼頭

商營浴室／按摩院
食肆
展覽或會議廳
政府用途
酒店
圖書館
遊艇停泊處
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
公廁設施
公共車輛總站或車站
公用事業設施裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)
宗教機構
商店及服務行業
私人發展計劃的公用設施裝置
非附屬於指定用途的公用設施裝置
批發行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，並善用其海旁環境，改作商業、消閒及與旅遊有關的用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業、消閒及與旅遊有關的用途」(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 46 446 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算及以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。應提供一段 12 米闊並連接兩旁休憩用地的海濱長廊，以供公眾使用。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度及總樓面面積限制，以及海濱長廊的闊度。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「碼頭」

政府用途
碼頭

食肆
船隻加油站
公用事業設施裝置
商店及服務行業
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶主要是用作碼頭，為海港區提供海事服務。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 每個面積不超過 10 平方米而為數不超過 10 個的售物亭，如用以經營零售商店及服務行業，可視為「碼頭」的附屬用途。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「公眾殮房」

殮房

政府用途
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地設置殮房設施，以配合公眾的需求。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「地下廢物轉運站的有關用途」

地下廢物轉運站	分層住宅(只限員工宿舍) 政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
---------	---

規劃意向

此地帶主要是提供土地設置政府地下廢物轉運站及其地面附屬設施。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途	分層住宅(只限員工宿舍) 政府用途 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)(未另有 列明者) 非附屬於指定用途的公用設施裝置
---------	---

規劃意向

此地帶主要是提供／預留土地作圖則上指定的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 地下公眾殮房(只限在指定為「綠化地帶(2)」的土地範圍內) 地下廢物轉運站(只限在指定為「綠化地帶(1)」的土地範圍內) 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 屋宇 船隻加油站 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 碼頭 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

港島規劃區第 1 區

堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24

說明書

港島規劃區第 1 區

堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	4
4. 該圖的《註釋》	5
5. 規劃區	5
6. 人口	5
7. 區內的建築物高度限制	5
8. 土地用途地帶	
8.1 住宅(甲類)	9
8.2 住宅(乙類)	10
8.3 住宅(丙類)	11
8.4 住宅(丙類)1	11
8.5 住宅(戊類)	12
8.6 政府、機構或社區	13
8.7 休憩用地	14
8.8 其他指定用途	14
8.9 綠化地帶	15
9. 交通	16
10. 公用設施	17
11. 文化遺產	17
12. 規劃的實施	18

港島規劃區第 1 區

堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九八六年十月三十一日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，在憲報公布首份涵蓋堅尼地城及摩星嶺地區的法定圖則，即《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/1》。
- 2.2 一九八九年八月二十九日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c) 條，把《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/3》發還城規會以作進一步考慮及修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出五次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零零年九月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H1/9。二零零一年一月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/9 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零二年六月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H1/12。二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/12 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H1/14。
- 2.6 二零零七年九月四日，發展局局長行使行政長官授予的權力，指示城規會根據條例第 3(1)(a)條，修訂堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖上的規劃範圍，以涵蓋卑路乍灣填海區。二零零七年十月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/14 發還城規會以作修訂。城規會其後對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零八年十一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H1/16。二零一零年一月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/16 發還城規會以作修訂。二零一零年一月二十二日，發還圖則以作出修訂一事，根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.8 二零一零年三月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/17》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂包括刪除七號幹線的過時路線；收納行政長官會同行政會議於二零零九年三月十日根據《鐵路條例》(第 519 章)核准的港鐵西港島線鐵路計劃；刪除過時的港鐵鐵路線和車站；刪除部分「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶以收納西港島線的通風及機房大樓；以及把科士街一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「休憩用地」及「綠化地帶」。該圖則所顯示的核准西港島線鐵路路線和相關的通風及機房大樓，只作參考之用。在圖則展示期內，城規會接獲一份支持刪除七號幹線的申述，有關申述於二零一零年九月十七日獲城規會考慮。
- 2.9 二零一一年二月二十五日，城規會根據條例第 7 條，展示《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括為各個發展用途地帶訂定建築物高度限制，以及為反映規劃意向或現有發展而提出的改劃用途地帶建議。在展示期內，城規會共收到 638 份申述和 12 份意見。二零一一年十一月二十五日，城規會考慮有關的申述及意見後，決定不接納這些申述。
- 2.10 二零一一年六月三十日，城規會根據條例第 7 條，展示《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》，以供公眾查閱。該圖收納了「工業」地帶的《註釋》所作出的修訂。在展示期內，城規會收到兩份申述。二零一二年二月三日，城規會考慮有關的申述後，決定不接納這些申述。

- 2.11 二零一二年二月二十三及二十四日，有關方面就城規會不接納一個就分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18 作出的申述提出兩宗司法覆核申請。法院批予司法覆核許可，並頒令暫緩向行政長官會同行政會議呈交分區計劃大綱圖。
- 2.12 二零一五年三月十六日，發展局局長行使行政長官授予的權力，指示城規會根據條例第 3(1)(a) 條，修訂堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖上的規劃範圍，以涵蓋四個位於加多近街以西的碼頭和一個位於堅彌地城新海旁前面的碼頭，以及刪除西寧街以北的兩處海面範圍。
- 2.13 二零一六年三月十一日，城規會根據條例第 7 條，展示《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是改劃「未決定用途」地帶內的數處地方和在堅尼地城西部的數幅用地為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」、「休憩用地」、「休憩用地(1)」、「政府、機構或社區」、「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」、「綠化地帶(2)」、「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」、「其他指定用途」註明「香港鐵路通風大樓」、「其他指定用途」註明「公眾殮房」、「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」及「其他指定用途」註明「碼頭」，以反映現有和已規劃的發展，以及把數處地方指定為「道路」，主要供域多利道和加惠民道的擬議擴闊用途，並作連接域多利道和加多近街的擬議新通道用途。城規會共收到 7 593 份申述和 306 份意見。二零一七年五月十一日，城規會考慮有關的申述及意見後，決定順應部分申述及意見，對分區計劃大綱草圖作出擬議修訂，把加多近街花園及其西面的用地由「住宅(甲類)6」地帶分別改劃為「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶，並把「政府、機構或社區」的建築物高度限制訂為主水平基準上 40 米。二零一七年五月二十六日，城規會根據條例第 6C(2) 條，公布擬議修訂，以供公眾提交進一步申述。在展示期內，城規會共收到 345 份進一步申述。城規會考慮有關進一步申述後，於二零一七年八月一日決定按擬議修訂而修訂分區計劃大綱草圖。根據條例第 6H 條，該分區計劃大綱草圖須於其後作為包括上述修訂的草圖而理解。
- 2.14 二零二零年三月十九日，原訟法庭准予兩宗司法覆核申請，以及推翻城規會就有關的申述於二零一一年十一月二十五日所作的決定。根據法庭對該兩宗司法覆核申請所作的裁決，城規會就涉及司法覆核的申述所作出的決定須發還城規會考慮。二零二零年，當局對分區計劃大綱草圖的發展限制作出了檢討。
- 2.15 二零二一年四月三十日，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/21》根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括修訂六幅住宅用地的建築物高度限

制；以及把位於摩星嶺道與兩宗司法覆核相關的兩幅用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶。在展示期間，城規會共接獲 212 份申述和 131 份意見。二零二一年十二月三日，城規會在考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述，並認為不應順應申述而修訂這份分區計劃大綱草圖。

- 2.16 二零二二年三月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H1/22。二零二二年四月一日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/22》，以供公眾查閱。
- 2.17 二零二二年十月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/22》發還城規會以作修訂。二零二二年十月二十八日，發還圖則以作出修訂一事，根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.18 二零二二年十一月十八日，城規會根據條例第 5 條展示《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/23》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括修訂位於薄扶林道及蒲飛路交界處的部分「政府、機構或社區」地帶上所訂明的建築物高度限制。在為期兩個月的展示期內，城規會共接獲 33 份有效的申述。二零二三年二月十日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會共收到 10 份意見。城規會在二零二三年六月十六日，考慮這些申述和意見後，決定不接納有關申述，並認為不應順應申述而對分區計劃大綱草圖作出任何修訂。
- 2.19 二零二三年十月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H1/24。二零二三年十月十三日，城規會根據條例第 9D(2)條，展示《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/H1/24》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區(下稱「該區」)內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖顯示該區概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限為非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存堅尼地城及摩星嶺地區的特色和景致並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <https://www.tpb.gov.hk/>）。

5. 規劃區

- 5.1 該區位於港島的西北端，佔地約 172 公頃，分別以卑路乍灣及硫磺海峽為其西北兩面的天然界線，東止山道及薄扶林道，南達摩星嶺道。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區涵蓋維多利亞港海旁。任何發展建議如影響該塊土地，應適當地考慮城規會公布的維多利亞港理想宣言及《保護海港條例》(第 531 章)的規定。

6. 人口

根據二零一六年的中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 76 350 人。該區的規劃人口預計約為 81 380 人。

7. 區內的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，當局於二零一一年對堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖作出了檢討，以便為大綱圖的各個發展地帶加入適當的建築物高度限制。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會

胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素。為免出現過度高聳或不協調的建築物，以及更有效地監控該區發展項目的建築物高度，當局為大綱圖的各個發展地帶訂定適當的建築物高度限制。

- 7.2 在制定高度限制時，當局已採納「城市設計指引」所建議的梯級狀建築物高度概念，即海旁的建築物較矮，而建築物高度由海旁向內陸一帶逐漸上升。當局同時已考慮該區的地形和特色、區內風環境、較大範圍內的建築羣是否和諧協調，以及平衡公眾利益與私人發展權的需要。該區主要由於地勢起伏而設有不同的高度級別，由主水平基準上 100 米至 160 米，建築物高度漸次向山坡上升，構成梯級狀的建築物高度輪廓。一些發展項目設有特定的建築物高度限制，以反映現有建築物高度或保留地區特色。
- 7.3 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)主要是用以反映現有和已規劃發展的建築物高度。把有關限制收納在大綱圖內，是為該區的稠密環境提供視覺調劑和緩衝空間。
- 7.4 二零一一年，當局進行了空氣流通專家評估(下稱「二零一一年空氣流通專家評估」)，藉以審視現有的風環境及區內各發展用地的擬議建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。根據二零一一年空氣流通專家評估的結果，該區全年的主要盛行風是東北風、東風及南風，而夏季的主要盛行風是東風、南風、東南風及西南風。讓風滲進內陸地區的主要通風廊包括現有休憩用地及遊樂場；由薄扶林道吹往科士街和沿域多利道吹的東北風；沿薄扶林道、域多利道和摩星嶺道吹的西南風；以及由南面吹往內陸地區的山谷風。
- 7.5 為進一步改善該區的空氣流通，二零一一年空氣流通專家評估建議保留現有露天場地、低矮的「政府、機構或社區」或「其他指定用途」用地及主要通風廊，讓風滲進內陸地區。該圖已訂明須關設建築物間距，以改善主要通風廊的空氣流通。此外，當局鼓勵將來的發展採用適當的設計和措施，以減低在通風方面可能出現的任何負面影響。這些措施包括增加平台的通風位、擴闊建築物之間的距離，以及配合盛行風的風向分布、座向和設計通風的建築物。
- 7.6 至於堅尼地城西部的土地用途檢討，有關範圍大致上以北面的維多利亞港、東面的加多近街、南面的摩星嶺山麓及西面的港島西廢物轉運站為界，而當局已就該範圍的土地用途檢討進行另一項空氣流通專家評估(下稱「二零一三年空氣流通專家評估」)。在大綱圖及《說明書》收納的建築物高度、建築物間距及非建築用地的規定，已考慮及二零一三年空氣流通專家評估的結果。

- 7.7 建議在檢討範圍內關設的兩道建築物間距和兩幅非建築用地，已在夾附的圖則 A 顯示，為日後的發展項目提供指引。有關的項目倡議人須就域多利道以南的公營房屋用地進行定量空氣流通評估，以優化布局設計，加強區內的空氣流通，並確證日後的發展計劃可維持／提升周圍地方的空氣流通表現。如有項目倡議人擬更改所建議關設的建築物間距和非建築用地，亦應進行定量空氣流通評估，以確證不會對附近地方的行人水平空氣流通造成不可接受的影響。當局應在私人發展項目的契約條款及公營房屋發展項目的規劃大綱內，適當地訂明相關建築物間距、非建築用地及空氣流通評估的規定。
- 7.8 當局於二零二零年對建築物高度限制作出進一步檢討（並考慮《可持續建築設計指引》及准許發展密度的影響）。為使日後的重建項目享有彈性以遵從《可持續建築設計指引》，當局放寬了位於蒲飛路及士美菲路交界處和學士臺兩幅「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制，亦放寬了山景園和香港大學(下稱「港大」)蒲飛路宿舍兩幅「住宅(乙類)」用地的建築物高度限制。此外，當局把兩幅位於摩星嶺道的用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並放寬該兩幅用地的地積比率及建築物高度限制。當局進行了最新的空氣流通專家評估，以評估放寬上述用途地帶的發展限制所帶來的影響，並基於重建項目會遵從《可持續建築設計指引》的假設，檢討該圖及《說明書》內的建築物間距和非建築用地的規定。根據二零二零年空氣流通專家評估的結果，倘有關用地依從《可持續建築設計指引》進行重建，建築物高度的增加不會對行人風環境的通風造成重大影響。改劃兩幅位於摩星嶺道的用地對周邊行人風環境可能造成的影響並不顯著，因為該兩幅用地的面積較小，而且周邊地方較為空曠。此外，從該圖剔除分別位於士美菲路 71 至 77 號嘉輝花園及士美菲路 50 號士美菲園西面界線主水平基準上 29 米和主水平基準上 60 米以上(地面之上約 15 米)的兩道 12 米闊的建築物間距的規定，不會影響地區層面的空氣流通狀況。
- 7.9 該圖《註釋》大致上已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，以及配合用地有特定限制的情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度限制的規劃申請，可按個別情況逐一考慮，有關準則如下：
- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；
 - (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；

- (d) 保持建築物之間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要、以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築設計和規劃優點。

7.10 然而，如任何現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所述的建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

建築物間距

- 7.11 建築物的適當設計和配置使建築物之間保持距離，並提供非建築用地，對構成通風廊起着重要作用。根據二零二零年空氣流通專家評估，為使空氣更為流通並改善平台層的通風，於二零一一年空氣流通專家評估所建議的兩道 10 米闊主水平基準上 20 米以上(地面之上約 15 米)(位於「住宅(甲類)」地帶內，介乎德輔道西與皇后大道西之間、與和合街及卑路乍街並排的建築物位置)的建築物間距仍須保留，讓全年盛行的東北風滲進內區。
- 7.12 根據二零二零年空氣流通專家評估，於二零一三年空氣流通專家評估所建議的兩道西北至東南方向的 15 米闊建築物間距(位於「住宅(甲類)5」地帶的平台上，並顯示於夾附的圖則 A)仍須保留。提供建築物間距，旨在紓減擬議發展所引致的風尾流，並且促進由植被山坡流向海旁的下降氣流，以及來自北面的海風。

非建築用地

- 7.13 根據二零二零年空氣流通專家評估，如上文第 7.12 段所提及，於二零一三年空氣流通專家評估所建議的兩幅非建築用地仍須保留。為增加海旁一帶和南北方向主要通風廊沿途的透風度，以及推展空氣流通評估的建議，須在西寧街以北的「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的土地部分，劃設一幅西北至東南方向的 30 米闊非建築用地，以促進流向海旁的下降氣流和來自北面的海風。為促進在地面層的西南風，須在如夾附的圖則 A 上所顯示，於加惠民道以西的地面層劃設一幅東北至西南方向的 15 米闊非建築用地。在非建築用地內，不得有高於地面的構築物；然而，透氣度高的小型構築物，例如有蓋行人通道和高架行人天橋則屬例外。非建築用地內可闢設地下構築物。

8. 土地用途地帶

8.1 住宅(甲類)：總面積 26.19 公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商店及服務行業、食肆等商業用途屬經常准許的用途。在最低三層以上任何一層進行商業用途，須先向城規會取得規劃許可。如向城規會申請發展辦公室及酒店，或會獲得批准。
- 8.1.2 劃入此地帶的土地主要位於海旁與山麓之間。公共屋邨包括西環邨及觀龍樓和域多利道以南的擬議發展，另外也涵蓋該區已發展部分的東部。位於加惠民道 33 號的住宅發展(即怡峯)為市建局的重建項目，並已於二零零六年落成。
- 8.1.3 介乎卑路乍街、南里及薄扶林道之間的「住宅(甲類)1」用地涵蓋寶翠園。該用地的面積約為 3.01 公頃，共建有六幢住宅樓宇。此地帶內的發展的最大住用總樓面面積限為 227 273 平方米，最大非住用(商業)總樓面面積則限為 20 000 平方米。該發展的平台層設有政府、機構或社區用途，包括一間日間托兒所、一個老人中心及一間幼稚園，以及一些商業用途。該用地內並提供約 3 518 平方米的公眾休憩用地，以及一條連接南里與薄扶林道的公眾行人通道。
- 8.1.4 介乎加多近街、堅彌地城新海旁、爹核士街及卑路乍街之間的「住宅(甲類)2」用地涵蓋泓都。該住宅為市建局於二零零五年落成的重建計劃，面積約為 0.61 公頃，建有三幢住宅樓宇。此地帶內的發展的最大總樓面面積限為 70 024 平方米。該用地內並提供不少於 2 300 平方米的公眾休憩用地。現有發展項目由三幢高度為主水平基準上 156.9 米至主水平基準上 176.3 米的極高住宅樓宇組成，該等樓宇與周邊發展及海旁環境不相協調。為符合城市設計中有關保護海旁以免出現格格不入與不相協調發展的原則，當局把該用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 120 米。日後的重建項目不得達至現有的建築物高度。
- 8.1.5 位於北街 12 號及 12A 號的「住宅(甲類)3」用地涵蓋采逸軒，面積約為 0.04 公頃。該住宅於二零零三年建成。此地帶內的發展的最大住用總樓面面積限為 3 577 平方米，而最大非住用總樓面面積則限為 350 平方米，

以作政府、機構或社區設施。該用地內並提供不少於 135 平方米的公眾休憩用地。

- 8.1.6 位於堅彌地城新海旁 28 號的「住宅(甲類)4」用地涵蓋高逸華軒，面積約為 0.29 公頃。發展項目的現有建築物高度為主水平基準上 171.2 米，與周邊發展及海旁環境不相協調。為符合城市設計中有關保護海旁以免出現格格不入與不相協調發展的原則，當局把該用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米。日後的重建項目不得達至現有建築物高度。
- 8.1.7 域多利道以南的「住宅(甲類)5」用地涵蓋的面積約為 2.88 公頃，擬作公營房屋發展。此地帶內的發展的最大總樓面面積限為 120 000 平方米。為避免出現格格不入和不相協調的發展，以及提供梯級式建築物高度輪廓，當局把用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 65 米(西面部分)和 140 米(東面部分)，並建議關設建築物間距和非建築用地(詳情見上文第 7.12 和 7.13 段)，以促進空氣流通。在詳細的設計階段，須就公營房屋發展計劃進行定量空氣流通研究，以確證日後的建議計劃可維持／提升周圍地方的空氣流通表現。為進一步加強市區行人的舒適感，亦建議在用地內加強綠化(尤其是種樹)，而綠化覆蓋率最少須達 30%。此外，此支區內須提供政府要求的公眾貨車停車場和政府、機構或社區設施。至於此支區內須提供的公眾停車場設施和政府、機構或社區設施，仍有待詳細設計，亦須經由相關當局同意。當局會擬備一份規劃大綱，列出有關的規劃參數和特別的設計要求，為用地日後的發展項目提供指引。
- 8.1.8 在介乎德輔道西與皇后大道西之間、與和合街及卑路乍街並排的建築物主水平基準上 20 米以上(地面之上約 15 米)的位置，關設兩道 10 米闊的建築物間距，讓全年盛行的東北風滲進內陸地區。
- 8.1.9 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬總樓面面積及／或建築物高度限制，及／或減少用以關設政府、機構或社區設施的整體總樓面面積。城規會會按個別情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境的規劃優點而作出考慮。每宗申請會按本身情況考慮。

8.2 住宅(乙類)：總面積 3.94 公頃

- 8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

- 8.2.2 此地帶包括山景園、港大蒲飛路宿舍，以及一幅位於龍華街供興建港大學生宿舍的土地。「住宅(乙類)1」支區涵蓋摩星嶺道 2 號、2A 號、4 號、6 至 10 號及 52 至 62 號的住宅發展項目，最高地積比率限為 3 倍。
- 8.2.3 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度限制。城規會會按個別情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境的規劃優點而作出考慮。每宗申請會按本身情況考慮。

8.3 住宅(丙類)：總面積 1.29 公頃

- 8.3.1 此地帶主要作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。「住宅(丙類)」地帶涵蓋摩星嶺道與域多利道交界處附近的兩個住宅發展項目，最高建築物高度限為 13 層(包括開敞式停車間在內)。「住宅(丙類)3」支區涵蓋域多利道靠海一面的一幅政府用地，最高地積比率為 0.75 倍，最大上蓋面積為 25%，而最高建築物高度則為四層。「住宅(丙類)3」支區的部分範圍由屬三級歷史建築的域多利道扣押中心，以及屬於具歷史價值軍事用地的租庇利炮台所佔用。
- 8.3.2 為避免當地道路網負荷過重，以及為保存該區的重要景觀價值和特色，此地帶的發展在建築物高度、地積比率及上蓋面積方面均受到管制，詳情載列在此地帶「註釋」的「備註」一欄內。
- 8.3.3 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬地積比率、上蓋面積及／或建築物高度限制。城規會會按個別情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境的規劃優點而作出考慮。每宗申請會按本身情況考慮。

8.4 住宅(丙類)1：總面積 1.40 公頃

- 8.4.1 此地帶在符合特定的地積比率和建築物高度限制下，只限作低層至中層的住宅發展，以保存地區特色，並避免受較密集的發展在視覺、通風和交通方面所產生的負面影響。此外，該區連同石山街的低層政府、機構或社區用途，以及科士街的休憩用地，構成了一條主要的通風廊，讓全年的東北盛行風從卑路乍街和薄扶林道滲進內陸地區。該條通風廊應予保留。
- 8.4.2 此地帶包括山市街、太白臺、李寶龍路、青蓮臺及桃李臺等多幅沒有直達車輛通道的土地。由於沒有直達車輛

通道，該區的上落客貨活動只能在一段距離以外的地點進行，而貨物更須以人力搬運好一段距離。該區的交通情況令人關注，尤以位於卑路乍街／山市街和士美菲路／蒲飛路附近的交界處為然。較密集的發展所產生的累積影響，會加劇現有交通問題。

8.4.3 由於較密集的發展對地區特色／台階氛圍、視覺、通風、城市設計和交通，均可能產生負面影響，此地帶內的發展或重建計劃只限作住宅用途，最高地積比率為 5 倍及最高建築物高度為 12 層，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

8.4.4 不過，地積比率及建築物高度的限制不會妨礙在此地帶內進行的綜合發展或重建。城規會若收到有關合併多幅土地作綜合重建計劃的申請，可按個別計劃的情況從優考慮略為放寬有關限制。

8.5 住宅(戊類)：總面積 0.22 公頃

8.5.1 此地帶涵蓋西寧街南面兩幢工業樓宇及一幢住宅大廈。其規劃意向主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

8.5.2 在此地帶內進行住宅發展，必須先向城規會提出規劃申請，並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。發展商必須提交足夠資料，證明其住宅發展計劃符合環境標準，並會在有需要時採取適當的紓緩措施，以解決因工業區與住宅區為鄰而可能產生的問題。

8.5.3 除工業樓宇或工業-辦公室樓宇外，此地帶內的現有建築物如向城規會申請用作住宅及商業用途，或會獲得批准。在建築物的最低三層或現有建築物特別設計的非住宅部分，商店及服務行業、食肆等商業用途屬經常准許的用途。在最低三層以上任何一層進行商業用途，須先向城規會取得規劃許可。

8.5.4 在此地帶內的現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇，非污染工業用途及與工業用途有關的辦公室屬經常准許的用途。在現有建築物低層的特別設計非工業部分，商店及服務行業、食肆等商業用途屬經常准許的用途。

8.5.5 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。每宗申請會按本身情況考慮。

8.6 政府、機構或社區：總面積 25.23 公頃

8.6.1 此地帶的規劃意向，主要提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。這些發展項目，尤其是那些低矮建築，可為區內樓宇密集的環境提供視覺調劑和緩衝空間。

8.6.2 位於西祥街北的用地建有堅尼地城公眾游泳池及其附屬設施，已劃作「政府、機構或社區(1)」地帶。考慮到該用地位於海旁，當局把該用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 33 米，以確保擬議用途不會在視覺上對周邊發展造成不良影響。

8.6.3 位於薄扶林道及蒲飛路交界處的港大蒲飛路校園，會重建為新的體育館及教學大樓。為善用「政府、機構或社區」用地的發展潛力，當局把該圖的最高建築物高度訂為主水平基準上 115 米及 155 米。港大會闢設多條連接薄扶林道、蒲飛路及士美菲路的行人通道會採用綜合的景觀及綠化設計，以優化步行環境，尤其是沿綠化走廊、綠化陽台和下沉式花園一帶，而這些通道會開放予公眾享用。校園與薄扶林道之間亦會設有闊 5 至 8 米的後移距離，以改善區內通風。為優化人流及大幅改善行車狀況，港大在諮詢相關決策局／部門的意見後，將會擴闊蒲飛路／士美菲路交界處的行人路，並會在薄扶林道闢設新的巴士停車處。

8.6.4 加多近街花園以西的一幅「政府、機構或社區」用地已預留作將來的政府、機構或社區用途。當局把該用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 40 米。

8.6.5 其他主要服務該區及毗鄰地區的現有設施，包括堅彌地城新海旁的消防局、龍華街的救護站、士美菲路的士美菲路市政大廈、堅尼地城社區綜合大樓、域多利道的堅尼地城賽馬會診療所、蒲飛路的社區中心、摩星嶺食水主配水庫、多所現有學校，以及位於薄扶林道的港大設施和學生宿舍。

8.6.6 教育局已在西寧街及域多利道交界處預留一幅用地興建學校，以應付該區長遠的教育需求。

8.6.7 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。每宗申請會按本身情況考慮。

8.7 休憩用地：總面積 8.50 公頃

8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

8.7.2 區內現有的休憩用地有限，卑路乍灣公園、堅彌地城遊樂場、堅彌地城臨時遊樂場以及加多近街花園面積較大，其餘包括位於山道、卑路乍街、蒲飛路、加惠民道、北街、加多近街、摩星嶺徑及摩星嶺山頂的休憩花園和休憩處。

8.7.3 由於規劃意向是於區內的海旁提供海濱長廊及區內嚴重缺乏休憩用地，因此一幅位於城西道西南末端正用作臨時巴士總站及狹長休憩處的土地已預留作將來的公眾休憩用地或海濱長廊用途。此外，堅彌地城新海旁西端一幅「休憩用地(1)」用地已預留作日後包括海濱長廊的公眾休憩用地用途。為增加海旁地區的活力，或可提供空間作附連商業設施的消閒和康樂用途，例如露天茶座，以供公眾享用。在「休憩用地(1)」內，「碼頭」屬經常准許的用途，以維持現有碼頭的功能。

8.8 其他指定用途：總面積 8.91 公頃

8.8.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定的用途。此地帶包括城西道以北的西區公眾貨物裝卸區、域多利道的加油站、一座位於加惠民道西南稍遠處的香港鐵路通風大樓、一個位於堅彌地城新海旁和爹核士街交界處的碼頭，以及位於薄扶林道與摩星嶺道交界處附近的昭遠墳場。貨物裝卸區位於海旁顯眼的位置。長遠來說，當公眾貨物裝卸區將來重置到其他地點時，該土地的用途地帶將再作檢討。

8.8.2 西寧街的港島西廢物轉運站的地面附屬設施劃為「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」地帶，包括附屬停車場、辦公室、貯物室和工場、貨物裝卸設施及通風塔等。

8.8.3 西寧街一幅用地和其相關碼頭已劃為「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶，以促進該海旁地區作有活力的長遠發展。在此地帶內的發展／重建，最大總樓面面積限為 46 446 平方米，最高建築

物高度分別限為主水平基準上 70 米(土地部分)和兩層(碼頭部分)。並須提供一段 12 米闊及連接兩旁休憩用地的海濱長廊，以確保長廊的連貫性和供公眾使用。此外，如上文第 7.13 段所詳述，建議闢設一幅非建築用地，以促進空氣流通。有關海濱長廊及非建築用地的規定，應納入契約條款內，以便落實履行。

- 8.8.4 域多利道西面向海的路旁有一幅用地已劃為「其他指定用途」註明「公眾殮房」地帶，並預留作重置西寧街現有公眾殮房(即域多利亞公眾殮房)之用。在此地帶內的發展，最高建築物高度限為主水平基準上 60 米，以便更好地維護域多利道沿路的景觀。該用地和毗鄰的地下洞穴，會構成公眾殮房發展的一部分。
- 8.8.5 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬總樓面面積及／或建築物高度限制，以及放寬「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的海濱長廊的闊度。每宗申請會按本身情況考慮。

8.9 綠化地帶：總面積 76.18 公頃

- 8.9.1 此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- 8.9.2 此地帶面積佔整個規劃區 44%，範圍包括摩星嶺的斜坡。該處地勢崎嶇，山坡陡峭，不宜作密集市區發展或動態康樂用途。
- 8.9.3 這「綠化地帶」為該區建立一個環境優美宜人的背景，並可提供額外的非正式靜態康樂用地。當局將嚴格管制在此地帶內進行的市區形式發展，並會透過規劃許可審批制度按個別情況考慮每宗申請。
- 8.9.4 為落實《洞穴工程研究》和其後進行的港島西廢物轉運站計劃研究所載的建議，政府已在摩星嶺「綠化地帶」內的地底人工洞穴中設置港島西廢物轉運站。根據政府的廢物處理策略，當局在港島設置了兩座廢物轉運站，港島西廢物轉運站是其中之一；而另一座則是位於柴灣的港島東廢物轉運站，已於一九九二年啟用。這兩座轉運站將會把市區的固體廢物大批運往重點堆填區作最終處理。為配合這兩座轉運站的設置計劃，堅尼地城焚化爐亦已關閉。

8.9.5 港島西廢物轉運站洞穴所佔用「綠化地帶」的部分土地，已在該圖上劃為「綠化地帶」支區 1；在此支區內，地下廢物轉運站屬經常准許的用途。由於該轉運站在地底深處蓋建，因此不會影響地面。

8.9.6 「綠化地帶」支區 2 的用地，位於域多利道和賽馬會摩星嶺青年旅舍西面稍遠處。在這支區內，於現有洞穴內作地底公眾殮房屬經常准許的用途。此支區連同上述「其他指定用途」註明「公眾殮房」地帶，已預留作重置域多利亞公眾殮房用途。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 該區建築物多建在沿岸的狹長填海區上，故主要的道路均集中在該處。由西面的域多利道開始，主要的道路均是東西走向，至於其他道路則大致上以方格形式分布。

9.1.2 現有連繫港島其他地區的道路計有：

- (a) 該區東南邊緣的薄扶林道，是連接中區與香港仔的主要幹路；
- (b) 位於卑路乍灣填海區的城西道，是西區海底隧道、士美菲路及其延長段和薄扶林道的主要幹路；
- (c) 德輔道西及皇后大道西是該區東部兩條地區幹路，把該區的所有東行交通匯引往中區；
- (d) 域多利道是一條地區幹路，其路線與海岸線平行，把堅尼地城與薄扶林沿岸地區連接起來；以及
- (e) 摩星嶺道把薄扶林道與域多利道聯貫，供摩星嶺南面斜坡的低密度住宅區使用。

9.2 公共交通

該區有多種公共交通工具行走，例如鐵路、巴士、電車、專線小巴、公共小型巴士及的士等，接載居民來往區內各處及前往港島其他地區。

9.3 水上交通

位於堅尼地城海旁的多個碼頭，提供起卸貨物設施，間或有政府船隻從離島載送傷病患者往瑪麗醫院時，也會使用這些碼頭。

9.4 鐵路發展

香港鐵路西港島線包括堅尼地城站、香港大學站及西營盤站，於二零零九年三月十日獲行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)予以核准，並於二零一五年三月全面投入服務。堅尼地城站位於士美菲路及科士街；士美菲路的地面層設有綠色小巴上落客區。香港大學站位於香港大學附近，其車站入口分別設於薄扶林道、屈地街、山道和卑路乍街。

10. 公用設施

10.1 該區的水、電及煤氣供應充足，電話服務亦足夠。預料應付未來該區對這幾方面的需要，應無困難。

10.2 該區現時並無污水處理設施，堅尼地城的污水現由中環的污水隔篩廠處理。至於該區南部的污水，將有賴沙灣的污水隔篩廠處理。

11. 文化遺產

11.1 青蓮臺的魯班先師廟屬於一級歷史建築。卑路乍街的前西區消防局及摩星嶺的摩星嶺炮台屬於二級歷史建築。三級歷史建築包括青蓮臺 16 至 17 號的廣悅堂公所、域多利道 47 號的聖公會聖路加福群會長者鄰舍中心、域多利道扣押中心及青蓮臺 9 號。此外，太白臺 8 至 9 號屬於擬議二級歷史建築。位於西寧街的東華痘局拱門及奠基石和維多利亞城界石(域多利道)，以及維多利亞城界石(摩星嶺)已獲古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定為政府文物地點，前者是建於一九二零年的構築物，已由加惠民道前東華痘局原址移至西寧街。建議把上述拱門及奠基石遷往「休憩用地(1)」地帶內的海旁公園，以便更好地予以保存。

11.2 另有一些具歷史價值的軍事用地亦位於該區，例如卑路乍街的前卑路乍炮台防空隧道。

11.3 有關歷史建築、有待作出文物評級的新項目，以及古蹟辦所界定的政府文物地點的最新名單及資料，請登入古物諮詢委員會的官方網址查閱。如發展、重建或改劃用途地帶建議可能會影響這些歷史建築／構築物、新項目，以及其他獲界定為歷史建築／構築物及其毗鄰環境，應事先諮詢古蹟辦。

12. 規劃的實施

- 12.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 12.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如建築署及路政署負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢中西區區議會的意見。
- 12.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖、發展藍圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖存放在規劃署，供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

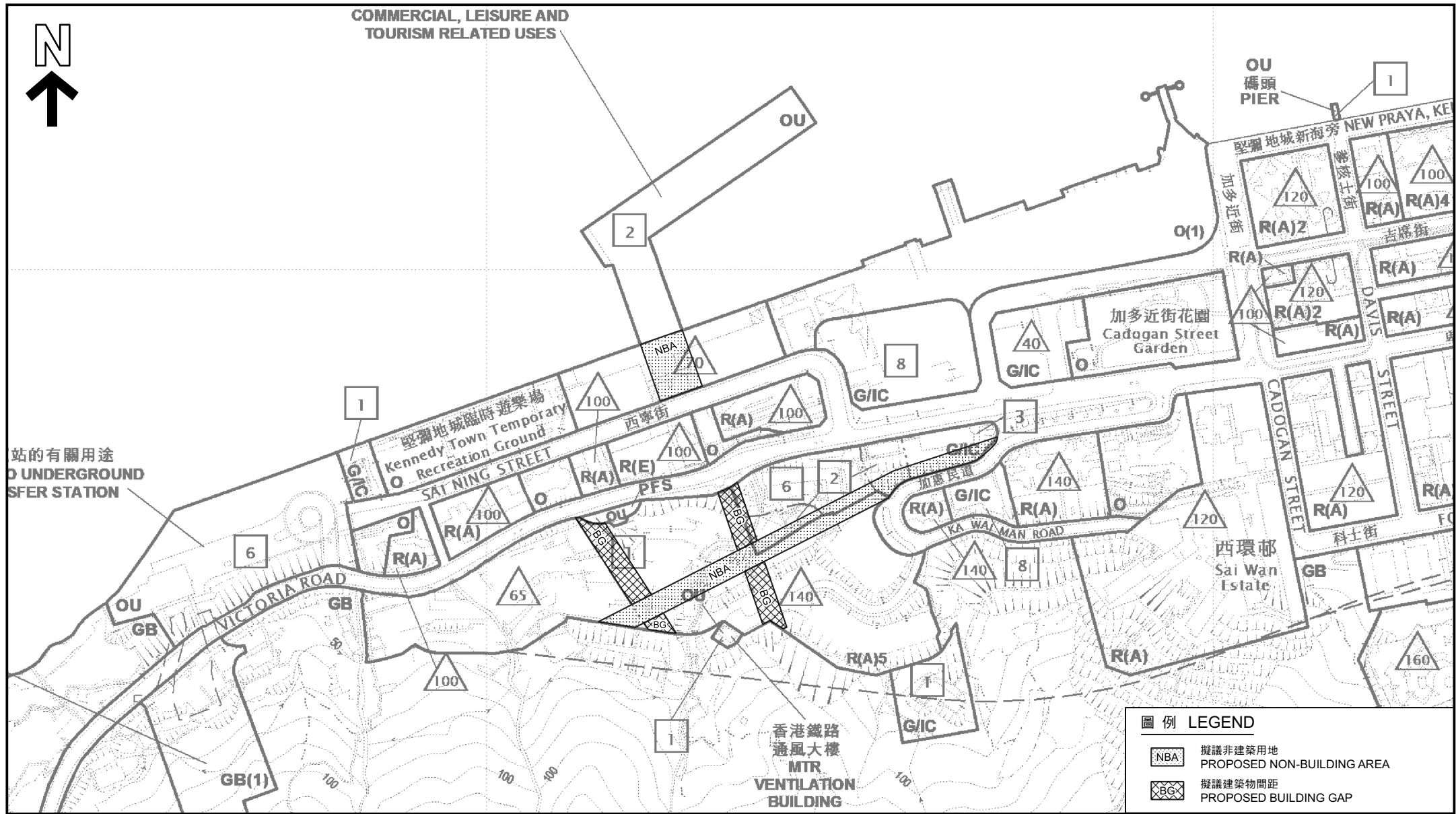
圖表索引

圖則 A — 堅尼地城西部的建築物間距和非建築用地限制(顯示指示性質的走線)

城市規劃委員會
二零二三年十月





COMMERCIAL, LEISURE AND
TOURISM RELATED USES



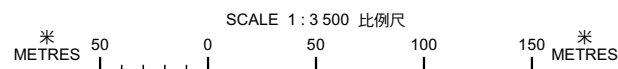
站的有關用途
O UNDERGROUND
TRANSFER STATION

圖例 LEGEND

-  擬議非建築用地
PROPOSED NON-BUILDING AREA
-  擬議建築物間距
PROPOSED BUILDING GAP

本摘要圖於2023年8月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.8.2023

堅尼地城西部的建築物間距和非建築用地限制
BUILDING GAP AND NON-BUILDING AREA RESTRICTIONS
IN THE WESTERN PART OF KENNEDY TOWN



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H1/23/9

圖 PLAN
A